



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 913 534 204
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: BERGHAGAN 10 AS
Forretningsadresse: c/o Arctic Real Estate Management
Haakon VIIs gate 5
0161 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet: Ja
Benyttet ved utarbeidelsen av årsregnskapet til selskapet: Regnskapslovens alminnelige regler

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Arild Inge Aubert
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 08.04.2022

Grunnlag for avgivelse

År 2021: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2020: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2021

Det er ikke krav til at årsregnskapet m.v. som sendes til Regnskapsregisteret er undertegnet. Kontrollen på at dette er utført ligger hos revisor/enhetens øverste organ. Sikkerheten ivaretas ved at innsender har rolle/rettighet for innsending av årsregnskapet via Altinn, og ved at det bekreftes at årsregnskapet er fastsatt av kompetent organ.

Brønnøysundregistrene, 18.06.2023



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		3 921 716	3 886 692
Sum inntekter		3 921 716	3 886 692
Kostnader			
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	5	912 086	912 086
Annen driftskostnad	3	246 878	195 031
Sum kostnader		1 158 964	1 107 117
Driftsresultat		2 762 752	2 779 574
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		170	244
Annen finansinntekt		12 188	
Sum finansinntekter		12 358	244
Annen rentekostnad		420 986	582 562
Sum finanskostnader		420 986	582 562
Netto finans		-408 627	-582 318
Ordinært resultat før skattekostnad		2 354 125	2 197 256
Skattekostnad på ordinært resultat	7	556 782	508 944
Ordinært resultat etter skattekostnad		1 797 343	1 688 312
Årsresultat		1 797 343	1 688 312
Årsresultat etter minoritetsinteresser		1 797 343	1 688 312
Totalresultat		1 797 343	1 688 312
Overføringer og disponeringer			
Avsatt til annen egenkapital	1	1 797 343	1 688 312
Sum overføringer og disponeringer		1 797 343	1 688 312



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	5, 6	24 815 966	25 660 724
Driftsløsøre, inventar o.a. utstyr	5	196 629	263 957
Sum varige driftsmidler		25 012 595	25 924 681
Sum anleggsmidler		25 012 595	25 924 681
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Andre kortsiktige fordringer		34 388	19 686
Sum fordringer		34 388	19 686
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o.l.	4	1 972 449	3 499 558
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 972 449	3 499 558
Sum omløpsmidler		2 006 836	3 519 244
SUM EIENDELER		27 019 432	29 443 926
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	2	30 000	30 000
Sum innskutt egenkapital		30 000	30 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		8 432 530	9 635 188



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
Sum opptjent egenkapital		8 432 530	9 635 188
Sum egenkapital	1	8 462 530	9 665 188
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	6	16 285 004	17 585 599
Sum annen langsiktig gjeld		16 285 004	17 585 599
Sum langsiktig gjeld		16 285 004	17 585 599
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		37 083	11 431
Betalbar skatt	7	556 782	508 944
Annen kortsiktig gjeld	6	1 678 032	1 672 764
Sum kortsiktig gjeld		2 271 897	2 193 139
Sum gjeld		18 556 901	19 778 738
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		27 019 432	29 443 926



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 204181

Enheten

Organisasjonsnummer: 913 534 204
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: EKSPERT EIENDOM AS
Forretningsadresse: c/o Arctic Real Estate Management
Haakon VIIIs gate 5
0161 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet: Ja
Benyttet ved utarbeidelsen av
årsregnskapet til selskapet: Regnskapslovens alminnelige regler

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Arild Inge Aubert
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 08.04.2022

Revisjon

Årsregnskapet er utarbeidet av ekstern
autorisert regnskapsfører: Ja
Ekstern autorisert regnskapsfører har i
løpet av regnskapsåret bistått ved den
løpende regnskapsføringen eller utført
andre tjenester for selskapet enn å
utarbeide årsregnskapet: Ja

Grunnlag for avgivelse

År 2021: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2020: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2021.

Det er ikke krav til at årsregnskapet m.v. som sendes til Regnskapsregisteret er undertegnet. Kontrollen på at dette er utført ligger hos revisor/enhetens øverste organ. Sikkerheten ivaretas ved at innsender har rolle/rettighet for innsending av årsregnskapet via Altinn, og ved at det bekreftes at årsregnskapet er fastsatt av kompetent organ.

Brønnøysundregistrene, 05.05.2022

Brønnøysundregistrene
Postadresse: Postboks 900, 8910 Brønnøysund
Telefon: 75 00 75 00
E-post: firmapost@brreg.no Internett: www.brreg.no
Organisasjonsnummer: 974 760 673



Organisasjonsnr: 913 534 204
EKSPERT EIENDOM AS

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		3 921 716	3 886 692
Sum inntekter		3 921 716	3 886 692
Kostnader			
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	5	912 086	912 086
Annen driftskostnad	3	246 878	195 031
Sum kostnader		1 158 964	1 107 117
Driftsresultat		2 762 752	2 779 574
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		170	244
Annen finansinntekt		12 188	
Sum finansinntekter		12 358	244
Annen rentekostnad		420 986	582 562
Sum finanskostnader		420 986	582 562
Netto finans		-408 627	-582 318
Ordinært resultat før skattekostnad			
Ordinært resultat før skattekostnad		2 354 125	2 197 256
Skattekostnad på ordinært resultat	7	556 782	508 944
Ordinært resultat etter skattekostnad		1 797 343	1 688 312
Årsresultat		1 797 343	1 688 312
Årsresultat etter minoritetsinteresser		1 797 343	1 688 312
Totalresultat		1 797 343	1 688 312
Overføringer og disponeringer			
Avsatt til annen egenkapital	1	1 797 343	1 688 312
Sum overføringer og disponeringer		1 797 343	1 688 312



Organisasjonsnr: 913 534 204
EKSPERT EIENDOM AS

BALANSE

Beløp i: NOK

Note	2021	2020
------	------	------

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler Immaterielle eiendeler

Varige driftsmidler

Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	5, 6	24 815 966	25 660 724
Driftsløsøre, inventar o. a. utstyr	5	196 629	263 957
Sum varige driftsmidler		25 012 595	25 924 681
Sum anleggsmidler		25 012 595	25 924 681

Omløpsmidler Varer

Fordringer

Andre kortsiktige fordringer		34 388	19 686
Sum fordringer		34 388	19 686

Bankinnskudd, kontanter og lignende

Bankinnskudd, kontanter o. l.	4	1 972 449	3 499 558
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 972 449	3 499 558
Sum omløpsmidler		2 006 836	3 519 244

SUM EIENDELER 27 019 432 29 443 926

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital

Innskutt egenkapital

Aksjekapital	2	30 000	30 000
Sum innskutt egenkapital		30 000	30 000

Opptjent egenkapital

Annen egenkapital		8 432 530	9 635 188
Sum opptjent egenkapital		8 432 530	9 635 188

Sum egenkapital 1 8 462 530 9 665 188

Gjeld

Langsiktig gjeld



Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til			
kredittinstitusjoner	6	16 285 004	17 585 599
Sum annen langsiktig gjeld		16 285 004	17 585 599
Sum langsiktig gjeld		16 285 004	17 585 599
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		37 083	11 431
Betalbar skatt	7	556 782	508 944
Annen kortsiktig gjeld	6	1 678 032	1 672 764
Sum kortsiktig gjeld		2 271 897	2 193 139
Sum gjeld		18 556 901	19 778 738
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		27 019 432	29 443 926



Organisasjonsnr: 913 534 204
EKSPERT EIENDOM AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Antall aksjer og aksjeeiere

Note

3

Antall årsverk i regnskapsåret

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:

0.00

Omløpsmidler Startdato Sluttdato Endring

Skattemessig fremf.undersk. Startdato Sluttdato Endring

Kortsiktig gjeld Startdato Sluttdato Endring



Årsregnskap 2021

Ekspert Eiendom AS

Resultatregnskap
Balanse
Noter til regnskapet

Org.nr.: 913 534 204



Resultatregnskap

Ekspert Eiendom AS

Driftsinntekter og driftskostnader	Note	2021	2020
Annen driftsinntekt		3 921 716	3 886 692
Sum driftsinntekter		3 921 716	3 886 692
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	5	912 086	912 086
Annen driftskostnad	3	246 878	195 031
Sum driftskostnader		1 158 964	1 107 117
Driftsresultat		2 762 752	2 779 574
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		170	244
Annen finansinntekt		12 188	0
Annen rentekostnad		420 986	582 562
Resultat av finansposter		-408 627	-582 318
Ordinært resultat før skattekostnad		2 354 125	2 197 256
Skattekostnad på ordinært resultat	7	556 782	508 944
Årsresultat		1 797 343	1 688 312
Overføringer			
Avsatt til annen egenkapital	1	1 797 343	1 688 312
Sum overføringer		1 797 343	1 688 312



Balanse
Ekspert Eiendom AS

Eiendeler	Note	2021	2020
Anleggsmidler			
<i>Varige driftsmidler</i>			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	5, 6	24 815 966	25 660 724
Driftsløsøre, inventar o.a. utstyr	5	196 629	263 957
Sum varige driftsmidler		25 012 595	25 924 681
Sum anleggsmidler		25 012 595	25 924 681
Omløpsmidler			
<i>Fordringer</i>			
Andre kortsiktige fordringer		34 388	19 686
Sum fordringer		34 388	19 686
<i>Bankinnskudd, kontanter o.l</i>			
Bankinnskudd, kontanter o.l.	4	1 972 449	3 499 558
Sum bankinnskudd, kontanter o.l		1 972 449	3 499 558
Sum omløpsmidler		2 006 836	3 519 244
Sum eiendeler		27 019 432	29 443 926



Balanse
Ekspert Eiendom AS

Egenkapital og gjeld	Note	2021	2020
Egenkapital			
<i>Innskutt egenkapital</i>			
Aksjekapital	2	30 000	30 000
Sum innskutt egenkapital		<u>30 000</u>	<u>30 000</u>
<i>Opptjent egenkapital</i>			
Annen egenkapital		8 432 530	9 635 188
Sum opptjent egenkapital		<u>8 432 530</u>	<u>9 635 188</u>
Sum egenkapital	1	<u>8 462 530</u>	<u>9 665 188</u>
Gjeld			
<i>Annen langsiktig gjeld</i>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	6	16 285 004	17 585 599
Sum annen langsiktig gjeld		<u>16 285 004</u>	<u>17 585 599</u>
<i>Kortsiktig gjeld</i>			
Leverandørgjeld		37 083	11 431
Betalbar skatt	7	556 782	508 944
Annen kortsiktig gjeld	6	1 678 032	1 672 764
Sum kortsiktig gjeld		<u>2 271 897</u>	<u>2 193 139</u>
Sum gjeld		<u>18 556 901</u>	<u>19 778 738</u>
Sum egenkapital og gjeld		<u>27 019 432</u>	<u>29 443 926</u>

Langhus, 09.02.2022
Styret i Ekspert Eiendom AS

Arild Inge Aubert
Styreleder



Noter til regnskapet 2021

Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og NRS 8 - God regnskapsskikk for små foretak.

Driftsinntekter

Inntektsføring ved salg av varer skjer på leveringstidspunktet. Tjenester inntektsføres etter hvert som de leveres.

Skatt

Skattekostnaden i resultatregnskapet omfatter både periodens betalbare skatt og endring i utsatt skatt. Utsatt skatt er beregnet med 22 % på grunnlag av de midlertidige forskjeller som eksisterer mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier, samt ligningsmessig underskudd til fremføring ved utgangen av regnskapsåret. Skatteøkende og skattereduserende midlertidige forskjeller som reverserer eller kan reverseres i samme periode er utlignet og nettoført.

Klassifisering og vurdering av anleggsmidler

Anleggsmidler omfatter eiendeler bestemt til varig eie og bruk. Anleggsmidler er vurdert til anskaffelseskost. Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlets økonomiske levetid. Avskrivningsperioden for fast eiendom anskaffet etter 2009 er dekomponert i en del som gjelder råbygget og en del som gjelder faste tekniske installasjoner. Varige driftsmidler nedskrives til gjenvinnbart beløp ved verdifall som forventes ikke å være forbigående. Gjenvinnbart beløp er det høyeste av netto salgsverdi og verdi i bruk. Verdi i bruk er nåverdi av fremtidige kontantstrømmer knyttet til eiendelen. Nedskrivningen reverseres når grunnlaget for nedskrivningen ikke lenger er til stede.

Klassifisering og vurdering av omløpsmidler

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter normalt poster som forfaller til betaling innen ett år etter balansedagen, samt poster som knytter seg til varekretsløpet. Omløpsmidler vurderes til laveste verdi av anskaffelseskost og virkelig verdi.

Fordringer

Kundefordringer og andre fordringer oppføres til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av en individuell vurdering av de enkelte fordringene.



Noter til regnskapet 2021

Note 1 Egenkapital

	Aksjekapital	Overkurs	Annen egenkapital	Sum egenkapital
Pr. 31.12.2020	30 000	0	9 635 188	9 665 188
Pr. 01.01.2021	30 000	0	9 635 188	9 665 188
Årets resultat			1 797 343	1 797 343
Tilleggsutbytte			-3 000 000	-3 000 000
Pr. 31.12.2021	30 000	0	8 432 530	8 462 530

Note 2 Aksjonærer

Aksjekapitalen i Ekspert Eiendom AS pr. 31.12 består av:

	Antall	Pålydende	Bokført
Ordinære aksjer	30 000	1,0	30 000
Sum	30 000		30 000

Eierstruktur

De største aksjonærene i % pr. 31.12 var:

	Ordinære	Eierandel	Stemmeandel
M.a.s. As	13 800	46,0	46,0
Rolv Sæter Holding As	13 800	46,0	46,0
Caca As	2 400	8,0	8,0
Totalt antall aksjer	30 000	100,0	100,0

Note 3 Lønnskostnader og andre ytelser

Det er ikke utbetalt ytelser til styret eller ledende personer i 2021.

Det er ikke gitt lån/sikkerhetsstillelse til daglig leder, styrets leder eller andre nærstående parter.

OTP

Selskapet har ingen ansatte og er følgelig ikke pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon.

REVISOR

Kostnadsført honorar til revisor for 2021 utgjør kr 39 300, hvorav kr 27 700 gjelder lovpålagt revisjon, og kr 11 600 gjelder annen bistand.



Noter til regnskapet 2021

Note 4 Bankinnskudd

Selskapet har kun frie midler

Note 5 Bygninger og tomter, Driftsløsøre, inventar ol.

	Bygninger og tomter	Driftsløsøre, inventar ol.	Sum
Anskaffelseskost pr. 01.01.21	31 019 412	673 289	31 692 701
= Anskaffelseskost 31.12.21	31 019 412	673 289	31 692 701
Av- og nedskrivninger pr. 01.01.21	5 358 687	409 332	5 768 019
+ Årets ordinære avskrivninger	844 758	67 328	912 086
= Av- og nedskrivninger pr. 31.12.21	6 203 445	476 660	6 680 105
= Bokført verdi 31.12.21	24 815 966	196 629	25 012 595
Økonomisk levetid	10-50 år	10 år	

Note 6 Pantstillelser og garantier

	31.12.2021	31.12.2020
Pantsikret gjeld, pantstillelser og garantier		
Langsiktig gjeld til kredittinstitusjoner	16 285 004	17 585 599
Langsiktig gjeld første års avdrag	1 589 996	1 589 996
Sum	17 875 000	19 175 595
Gjeld som forfaller mer enn 5 år etter regnskapsårets slutt	9 925 020	11 225 615
Regnskapsført verdi av pantsikrede eiendeler		
Faste eiendommer	24 815 966	25 660 724
Sum	24 815 966	25 660 724



Noter til regnskapet 2021

Note 7 Skatt

Årets skattekostnad	2021	2020
Resultatført skatt på ordinært resultat:		
Betalbar skatt	556 782	508 944
Endring i utsatt skattefordel	0	0
Skattekostnad ordinært resultat	556 782	508 944
Skattepliktig inntekt:		
Ordinært resultat før skatt	2 354 125	2 197 256
Permanente forskjeller	0	425
Endring i midlertidige forskjeller	176 703	115 698
Skattepliktig inntekt	2 530 828	2 313 380
Betalbar skatt i balansen:		
Betalbar skatt på årets resultat	556 782	508 944
Sum betalbar skatt i balansen	556 782	508 944

Skatteeffekten av midlertidige forskjeller som har gitt opphav til utsatt skatt og utsatte skattefordeler, spesifisert på typer av midlertidige forskjeller

	2021	2020	Endring
Varige driftsmidler	-1 331 441	-1 076 061	255 380
Gevinst - og tapskonto	-314 712	-393 389	-78 677
Sum	-1 646 153	-1 469 450	176 703
Inngår ikke i beregningen av utsatt skatt	1 646 153	1 469 450	-176 703
Utsatt skattefordel (22 %)	0	0	0

I henhold til God regnskapsskikk for små foretak balanseføres ikke utsatt skattefordel.

Note 8 Påvirkning covid

Selskapets drift eller stilling har ikke vært påvirket av Covid.



Årsregnskap 2021

Ekspert Eiendom AS

Resultatregnskap
Balanse
Noter til regnskapet

Org.nr.: 913 534 204



Resultatregnskap Ekspert Eiendom AS

Driftsinntekter og driftskostnader	Note	2021	2020
Annen driftsinntekt		3 921 716	3 886 692
Sum driftsinntekter		3 921 716	3 886 692
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	5	912 086	912 086
Annen driftskostnad	3	246 878	195 031
Sum driftskostnader		1 158 964	1 107 117
Driftsresultat		2 762 752	2 779 574
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		170	244
Annen finansinntekt		12 188	0
Annen rentekostnad		420 986	582 562
Resultat av finansposter		-408 627	-582 318
Ordinært resultat før skattekostnad		2 354 125	2 197 256
Skattekostnad på ordinært resultat	7	556 782	508 944
Årsresultat		1 797 343	1 688 312
Overføringer			
Avsatt til annen egenkapital	1	1 797 343	1 688 312
Sum overføringer		1 797 343	1 688 312



Balanse
Ekspert Eiendom AS

Eiendeler	Note	2021	2020
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	5, 6	24 815 966	25 660 724
Driftsløsøre, inventar o.a. utstyr	5	196 629	263 957
Sum varige driftsmidler		25 012 595	25 924 681
Sum anleggsmidler		25 012 595	25 924 681
Omløpsmidler			
Fordringer			
Andre kortsiktige fordringer		34 388	19 686
Sum fordringer		34 388	19 686
Bankinnskudd, kontanter o.l			
Bankinnskudd, kontanter o.l.	4	1 972 449	3 499 558
Sum bankinnskudd, kontanter o.l		1 972 449	3 499 558
Sum omløpsmidler		2 006 836	3 519 244
Sum eiendeler		27 019 432	29 443 926

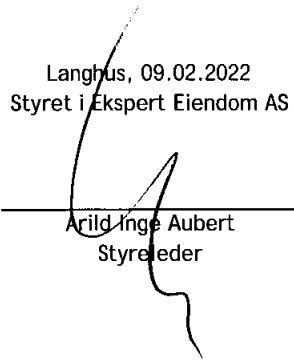


Balanse

Ekspert Eiendom AS

Egenkapital og gjeld	Note	2021	2020
Egenkapital			
<i>Innskutt egenkapital</i>			
Aksjekapital	2	30 000	30 000
Sum innskutt egenkapital		30 000	30 000
<i>Opptjent egenkapital</i>			
Annen egenkapital		8 432 530	9 635 188
Sum opptjent egenkapital		8 432 530	9 635 188
Sum egenkapital	1	8 462 530	9 665 188
Gjeld			
<i>Annen langsiktig gjeld</i>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	6	16 285 004	17 585 599
Sum annen langsiktig gjeld		16 285 004	17 585 599
<i>Kortsiktig gjeld</i>			
Leverandørgjeld		37 083	11 431
Betalbar skatt	7	556 782	508 944
Annen kortsiktig gjeld	6	1 678 032	1 672 764
Sum kortsiktig gjeld		2 271 897	2 193 139
Sum gjeld		18 556 901	19 778 738
Sum egenkapital og gjeld		27 019 432	29 443 926

Langhus, 09.02.2022
Styret i Ekspert Eiendom AS


Arild Inge Aubert
Styreleder



Noter til regnskapet 2021

Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og NRS 8 - God regnskapsskikk for små foretak.

Driftsinntekter

Inntektsføring ved salg av varer skjer på leveringstidspunktet. Tjenester inntektsføres etter hvert som de leveres.

Skatt

Skattekostnaden i resultatregnskapet omfatter både periodens betalbare skatt og endring i utsatt skatt. Utsatt skatt er beregnet med 22 % på grunnlag av de midlertidige forskjeller som eksisterer mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier, samt ligningsmessig underskudd til fremføring ved utgangen av regnskapsåret. Skatteøkende og skattereduserende midlertidige forskjeller som reverserer eller kan reverseres i samme periode er utlignet og nettoført.

Klassifisering og vurdering av anleggsmidler

Anleggsmidler omfatter eiendeler bestemt til varig eie og bruk. Anleggsmidler er vurdert til anskaffelseskost. Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlets økonomiske levetid. Avskrivningsperioden for fast eiendom anskaffet etter 2009 er dekomponert i en del som gjelder råbygget og en del som gjelder faste tekniske installasjoner. Varige driftsmidler nedskrives til gjenvinnbart beløp ved verdifall som forventes ikke å være forbigående. Gjenvinnbart beløp er det høyeste av netto salgsverdi og verdi i bruk. Verdi i bruk er nåverdi av fremtidige kontantstrømmer knyttet til eiendelen. Nedskrivningen reverseres når grunnlaget for nedskrivningen ikke lenger er til stede.

Klassifisering og vurdering av omløpsmidler

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter normalt poster som forfaller til betaling innen ett år etter balansedagen, samt poster som knytter seg til varekretsløpet. Omløpsmidler vurderes til laveste verdi av anskaffelseskost og virkelig verdi.

Fordringer

Kundefordringer og andre fordringer oppføres til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av en individuell vurdering av de enkelte fordringene.



Noter til regnskapet 2021

Note 1 Egenkapital

	Aksjekapital	Overkurs	Annen egenkapital	Sum egenkapital
Pr. 31.12.2020	30 000	0	9 635 188	9 665 188
Pr. 01.01.2021	30 000	0	9 635 188	9 665 188
Årets resultat			1 797 343	1 797 343
Tilleggsutbytte			-3 000 000	-3 000 000
Pr. 31.12.2021	30 000	0	8 432 530	8 462 530

Note 2 Aksjonærer

Aksjekapitalen i Ekspert Eiendom AS pr. 31.12 består av:

	Antall	Pålydende	Bokført
Ordinære aksjer	30 000	1,0	30 000
Sum	30 000		30 000

Eierstruktur

De største aksjonærene i % pr. 31.12 var:

	Ordinære	Eierandel	Stemmeandel
M.a.s. As	13 800	46,0	46,0
Rolv Sæter Holding As	13 800	46,0	46,0
Caca As	2 400	8,0	8,0
Totalt antall aksjer	30 000	100,0	100,0

Note 3 Lønnskostnader og andre ytelser

Det er ikke utbetalt ytelser til styret eller ledende personer i 2021.

Det er ikke gitt lån/sikkerhetsstillelse til daglig leder, styrets leder eller andre nærstående parter.

OTP

Selskapet har ingen ansatte og er følgelig ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.

REVISOR

Kostnadsført honorar til revisor for 2021 utgjør kr 39 300, hvorav kr 27 700 gjelder lovpålagt revisjon, og kr 11 600 gjelder annen bistand.



Noter til regnskapet 2021

Note 4 Bankinnskudd

Selskapet har kun frie midler

Note 5 Bygninger og tomter, Driftsløsøre, inventar ol.

	Bygninger og tomter	Driftsløsøre, inventar ol.	Sum
Anskaffelseskost pr. 01.01.21	31 019 412	673 289	31 692 701
= Anskaffelseskost 31.12.21	31 019 412	673 289	31 692 701
Av- og nedskrivninger pr. 01.01.21	5 358 687	409 332	5 768 019
+ Årets ordinære avskrivninger	844 758	67 328	912 086
= Av- og nedskrivninger pr. 31.12.21	6 203 445	476 660	6 680 105
= Bokført verdi 31.12.21	24 815 966	196 629	25 012 595
Økonomisk levetid	10-50 år	10 år	

Note 6 Pantstillelser og garantier

	31.12.2021	31.12.2020
Pantsikret gjeld, pantstillelser og garantier		
Langsiktig gjeld til kredittinstitusjoner	16 285 004	17 585 599
Langsiktig gjeld første års avdrag	1 589 996	1 589 996
Sum	17 875 000	19 175 595
Gjeld som forfaller mer enn 5 år etter regnskapsårets slutt	9 925 020	11 225 615
Regnskapsført verdi av pantsikrede eiendeler		
Faste eiendommer	24 815 966	25 660 724
Sum	24 815 966	25 660 724



Noter til regnskapet 2021

Note 7 Skatt

Årets skattekostnad	2021	2020
Resultatført skatt på ordinært resultat:		
Betalbar skatt	556 782	508 944
Endring i utsatt skattefordel	0	0
Skattekostnad ordinært resultat	556 782	508 944
Skattepliktig inntekt:		
Ordinært resultat før skatt	2 354 125	2 197 256
Permanente forskjeller	0	425
Endring i midlertidige forskjeller	176 703	115 698
Skattepliktig inntekt	2 530 828	2 313 380
Betalbar skatt i balansen:		
Betalbar skatt på årets resultat	556 782	508 944
Sum betalbar skatt i balansen	556 782	508 944

Skatteeffekten av midlertidige forskjeller som har gitt opphav til utsatt skatt og utsatte skattefordeler, spesifisert på typer av midlertidige forskjeller

	2021	2020	Endring
Varige driftsmidler	-1 331 441	-1 076 061	255 380
Gevinst - og tapskonto	-314 712	-393 389	-78 677
Sum	-1 646 153	-1 469 450	176 703
Inngår ikke i beregningen av utsatt skatt	1 646 153	1 469 450	-176 703
Utsatt skattefordel (22 %)	0	0	0

I henhold til God regnskapsskikk for små foretak balanseføres ikke utsatt skattefordel.

Note 8 Påvirkning covid

Selskapets drift eller stilling har ikke vært påvirket av Covid.



BDO AS
Bernt Ankers gate 17
1534 Moss

Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i Ekspert Eiendom AS

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Ekspert Eiendom AS.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2021
- Resultatregnskap for 2021
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening:

- Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- Gir årsregnskapet et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2021 og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med de internasjonale revisjonsstandardene International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet. Vi er uavhengige av selskapet slik det kreves i lov, forskrift og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av the International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Styrets ansvar for årsregnskapet

Styret (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til selskapets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.



For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til:
<https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>

Moss, 9. februar 2022
BDO AS

Trine Gulestrø
statsautorisert revisor